

<注意事項>

本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、
農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月 5日 午前10時00分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 7日 午前 9時50分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7年11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	380,000 304,000		76,000	2,170	0
				</	

物 件 目 録

☆1 所 在 田原市伊川津町沢
地 番 16 番
地 目 畑
地 積 1685 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 14 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

隣地（地番 15 番）所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・隣地（地番 15 番、19 番）との境界が不明確である。
- ・田原市土地改良区及び豊橋総合用水土地改良区で令和 7 年度の賦課金の徴収が予定されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調

査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 田原市伊川津町沢 |
| | 地 番 | 16 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1685 平方メートル |



令和 7 年(7)第 15 号

令和 7 年 4 月 11 日受理

令和 7 年 6 月 16 日提出

現 況 調 査 報 告 書(物件 1)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 田原市伊川津町沢 |
| | 地 番 | 16 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1685 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田原市石神町泉 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2138.84 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田原市石神町泉 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9.91 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田原市石神町泉 |
| | 地 番 | 8 番 3 |
| | 地 目 | 豊川用水路 |
| | 地 積 | 13 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 田原市石神町泉 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 156.18平方メートル



(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■物件1 土地隣地 (地番15番) 所有者	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初 の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり -----	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者株式会社エン ゼルストーン代表者 兼物件 1 土地所有者)	1 私が物件 1 土地の畑を所有しています。 私の亡父親が物件 1 土地で農業を営んでいましたが、私は耕作はしていません。 2 物件 1 土地は物件 1 土地北西側隣地(地番 1 5 番) の土地の所有者の方に期限を定めずに無償で貸しています。 3 物件 1 土地を放置しておく、と、樹木が生えてくることになるので、使用してもらっています。 4 物件 1 土地北西側隣地(地番 1 5 番) 及び南東側隣地(地番 1 9 番) との境界は分かりません。 5 また、北東側の道路で物件 1 土地と物件 1 土地北東側の各土地(地番 1 7 番及び地番 2 2 番) と区画されていると思いますが、道路がどの辺りなのかも、よく分かりません。
■ 田原市土地改良区 担当者	1 物件 1 土地の令和 7 年度の賦課金は、7, 1 6 6 円になります。 2 納付期限は 4 月 2 5 日になっています。 3 お支払いが無い場合は、再度、請求することになります。
■ 豊橋総合用水土地 改良区 担当者	1 物件 1 土地の令和 7 年度の賦課金は 7 月末期限が支払予定日となっております。お支払いいただく賦課金の金額は 6, 8 5 5 円を予定しております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 田原市農業委員会	(令和7年5月16日付け照会書に対する回答) (物件1土地について) 1 照会土地の現況地目 畑 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可又は5条許可申請が必要(いずれの許可も認められる。) 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、 該当なし 4 転用許可がされていないときは、その旨 該当なし 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに变更している 場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当なし 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借 (小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 該当なし 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項 市街化調整地域

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件1土地は農地であるが休耕地となっており(写真①乃至④参照)、多少不整形な地形となっている(土地配置図(概略)参照)。
- 2 物件1土地の北西側で舗装された道路と接している。
- 3 物件1土地は、公図では北東側で道路に接していることになっているが、現地を確認したところ、道路と思われる部分には樹木が植えられており、樹木が植えられている部分から北東側に傾斜した法地の状態になっている(写真②参照)。
物件1土地と道路部分との境界となる目印等は見当たらなかったため、物件1土地及び道路との境界は不明であるが、上記の樹木が植えられている周辺が物件1土地と接している道路部分と物件1土地北東側との境界ではないかと思料される。
- 4 物件1土地及び物件1土地北西側隣地(地番15番)とは、境界標及び境界の目印となる畦のような区画も見受けられず、境界は不明である。
なお、公図を参照にして物件1土地北西側隣地(地番15番)と接している道路から約8.5m程度南東の辺りが境界になるのではないかとと思われる。
- 5 物件1土地及び物件1土地南東側隣地(地番19番)についても、境界標及び境界の目印となる畦のような区画も存在しておらず、境界は不明である。
なお、物件1土地北西側隣地(地番15番)と接している道路から約8.5m程度南東の辺りの物件1土地及び物件1土地北西側隣地(地番15番)の境界と思われる部分から、物件1土地の公図による間口の約25.5m南東側の辺りが物件1土地及び物件1土地南東側隣地(地番19番)との境界になるのではないかとと思われる。
- 6 上記3乃至5記載のとおり、物件1土地と各隣地との境界は不明瞭な状況であることから、物件1土地と各隣地との境界を確定するためには、測量手続きが必要になると思われる。
- 7 物件1土地の占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

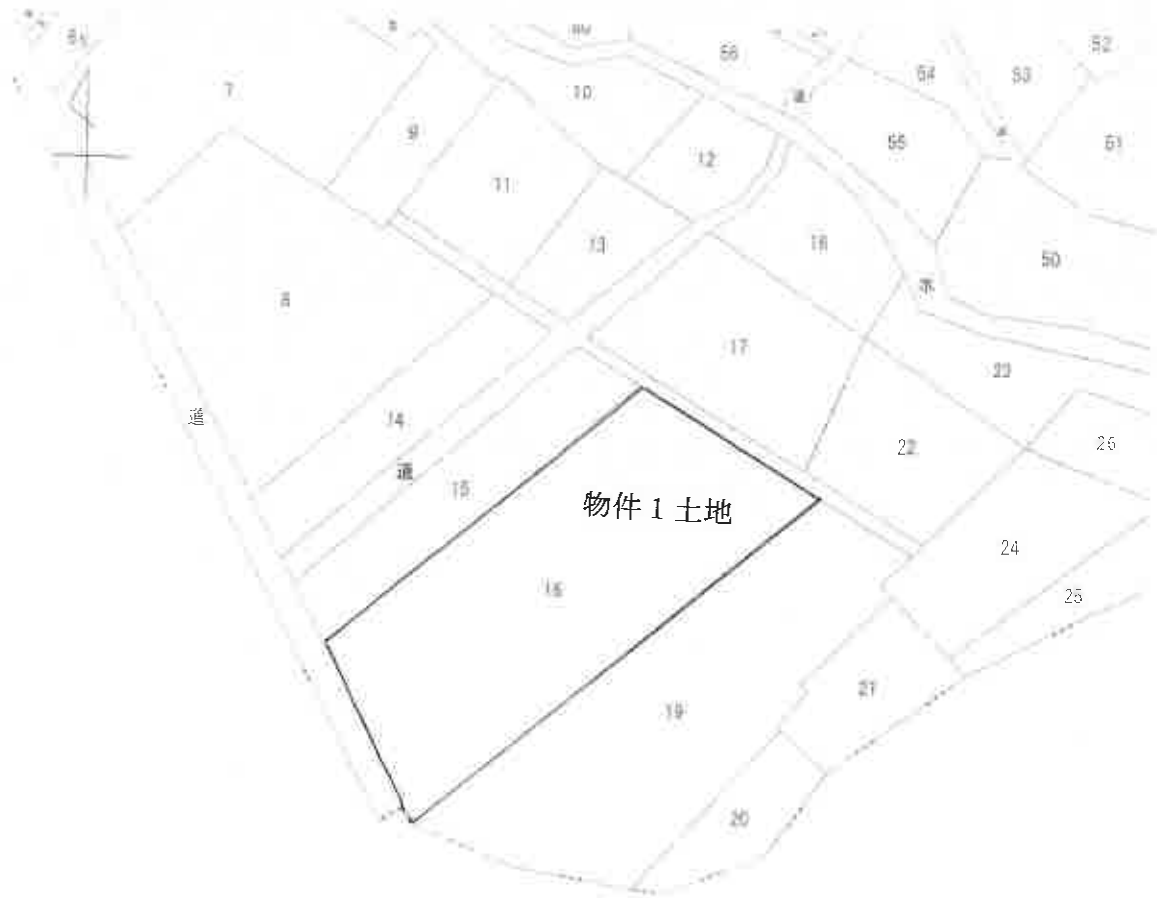
1 / 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月 9日(金) 9:10 — 9:15	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図取得
R7年 5月16日(金) 10:00 — 10:40	目的物件所在地	物件確認、外観調査(写真撮影)
R7年 5月16日(金) 13:35 — 13:40	田原市農業委員会	農地等の照会書提出
R7年 6月 3日(火) 15:10 — 16:10	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、A立会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

土地配置図（概略）



(物件 1 土地)

①



地番15番

物件 1 土地の北西側道路から東側方向撮影

(物件 1 土地)

②



地番17番

地番15番

物件 1 土地及び物件 1 土地北東側道路と思料される植込みの辺りの状況

(10 枚目)

(物件 1 土地)

③



地番15番

境界ではないかと思われる辺り

物件 1 土地及び物件 1 土地北西側隣地(地番15番) との境界と思われる凡その場所

(物件 1 土地)

④



境界ではないかと思われる辺り

地番19番

物件 1 土地及び物件 1 土地南東側隣地(地番19番) との境界と思われる凡その場所

令和 7 年 (ケ) 第 1 5 号
令和 7 年 4 月 1 4 日 受 理
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 6 日 評 価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

物件 1

評 価 人 松 島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金380,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	田原市伊川津町沢 16番 畑 1685㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方約13.2km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	畑が広がる中に山林も混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% 農業振興地域(農用地区域外) 渥美半島県立自然公園(普通地域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積: 1685㎡ 間口: 約25.5m 奥行: 約60m 形状: 台形	
自然的条件	地勢: 平坦地 日照: 普通	
接面道路の状況	南側幅員約3.5m舗装市道に等高接面 ・公図の方位表示は現況と異なる。 ・公図上で17番の土地との間に示された道は、その形態を現地において確認することができない。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
特記事項	・雑草が繁茂する耕作放棄地である。 ・隣地との境界が不明確である。 ・豊川総合用水土地改良区及び田原市土地改良区の受益地である。令和6年度まで賦課金の未納はない。 ・買受適格証明を要す。 ・小作人台帳記載の小作人はない。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ＝オ	市場 性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円) オ×カ×キ
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	
1	900	0.60	1,685	1.00	910,000	0.60	0.70	380,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

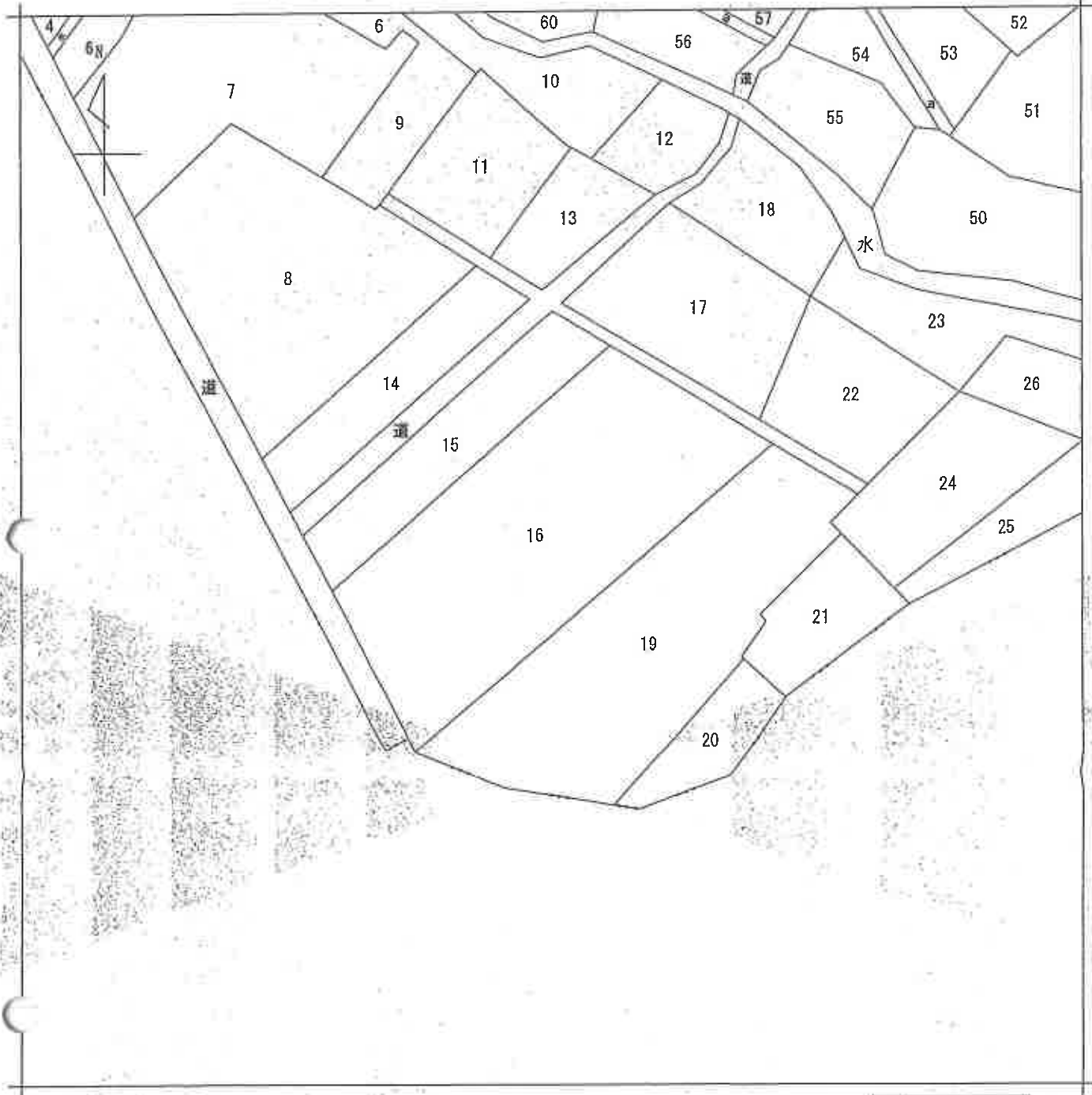
- ア 標準画地価格：本件土地は農地であり、規準すべき地価公示地等が存在しないため、取引事例、評価先例等を参考に地域分析等を行って査定した。
- イ 個別格差：耕作放棄地0.60
- ウ 地積：登記数量による。
- エ 占有減価修正：必要なし
- カ 市場性修正：農地市場の閉鎖性、近年の農地需要の減退傾向等を考慮して査定した。
- キ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 現況写真

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 田原市伊川津町沢					地 番 16番				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成3年2月15日			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月9日
名古屋法務局豊橋支局
登記官



写真撮影（1）

物件 1 土地

物件 1 土地



写真撮影（2）